

CARTILHA

PARÂMETROS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Setembro de 2020

Plano Diretor Municipal



Olá!

A presente cartilha é um dos produtos elaborados ao longo do Processo Participativo do Plano Diretor Municipal. Ela tem como objetivo:

- Explicar o que são os parâmetros urbanísticos;
- Indicar os tipos de parâmetros urbanísticos existentes (parâmetros de parcelamento, de ocupação, de uso e de incomodidade);
- Explicar os diferentes parâmetros de parcelamento e de ocupação existentes;
- Explicar o que são os instrumentos urbanísticos;
- Explicar os principais instrumentos urbanísticos.

Ao final da leitura, espera-se que você, leitor, não só conheça mais sobre os parâmetros e instrumentos urbanísticos, mas também se sinta mais apto à acompanhar os debates sobre o Plano Diretor. Boa leitura!



Parâmetros Urbanísticos

Com o objetivo de organizar a vida na cidade, a Prefeitura pode regulamentar **o que** pode ser construído em um terreno e **de que forma** isso será construído. Essa regulamentação é feita por meio dos parâmetros urbanísticos. Eles se dividem entre:

- **Parâmetros de parcelamento:** definem algumas regras quando novos lotes forem abertos;
- **Parâmetros de ocupação:** definem de que forma a construção pode ser feita no terreno. Ex: o número de andares de um edifício, a metragem máxima de uma casa, etc.
- **Parâmetros de uso:** definem quais atividades podem ser instaladas no terreno. Ex: áreas com restrição à construção de indústrias;
- **Parâmetros de incomodidade:** definem como as atividades podem ser desenvolvidas no terreno. Ex: nível de barulho e incômodo de um bar



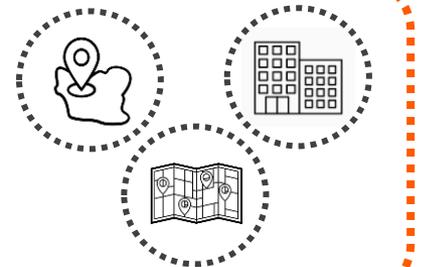
Os parâmetros urbanísticos devem ser definidos por lei. O Plano Diretor irá definir alguns parâmetros de parcelamento, de uso, de ocupação e de incomodidade. Os demais parâmetros deverão ser definidos nas leis específicas de parcelamento e/ou de uso e ocupação do solo urbano.

Parâmetros Urbanísticos e Zoneamento

Os parâmetros urbanísticos podem variar em diferentes locais da cidade de acordo com o que o poder público imagina para aquela área, por exemplo: incentivar o aumento do número de habitantes em um determinado bairro ou não? Isso significa que uma área poderá ter prédios com o número máximo de 8 andares, enquanto que, em outra, o número máximo permitido poderá ser limitado a 3 andares, por exemplo. Tecnicamente, essas áreas da cidade são denominadas **zonas** e são definidas por meio do **zoneamento municipal**.

O zoneamento urbano do município será definido no Plano Diretor. Portanto, quando o plano for aprovado, será possível determinar:

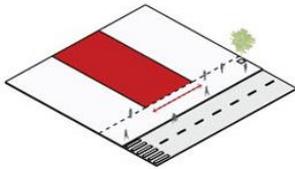
- A zona em que seu imóvel está;
- Os tipos de atividades que podem ser instaladas no seu terreno (habitação, comércio, indústria);
- De que forma a construção poderá ser feita (número de andares, metragem, etc.)



Parâmetros de Parcelamento do Solo

Área mínima de lote

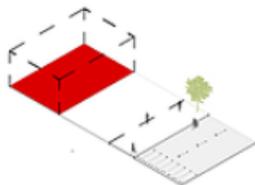
É o menor tamanho que um terreno pode ter. Ele é importante para garantir um padrão mínimo adequado para todas as pessoas da cidade.



Frente mínima de lote

É o menor tamanho de frente que um terreno pode ter. Ele é fundamental para garantir que os lotes da cidade tenham um acesso adequado, de frente para a via de circulação.

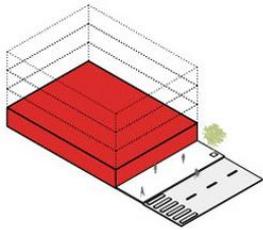
Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano



Taxa de Ocupação

Define o quanto do terreno pode ser ocupado pela construção. O Plano Diretor vai definir a Taxa de Ocupação Máxima, ou seja, a área máxima que o terreno pode ser ocupado pela construção.

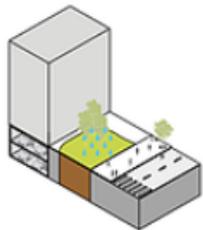
Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano



Coeficiente de Aproveitamento

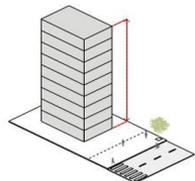
Define quantos metros quadrados podem ser construídos no terreno, tendo como base a área total do lote. O Plano Diretor vai definir:

- CA mínimo: é a menor construção admitida em um terreno; abaixo disso, o terreno é considerado subutilizado
- CA básico: é a metragem que pode ser construída de forma gratuita
- CA máximo: é a maior metragem que pode ser construída no terreno, mediante pagamento



Taxa de Permeabilidade

Define quanto do terreno deve ser deixado com áreas que permitem a infiltração da água no solo, sem construção. O Plano Diretor vai definir a taxa mínima, ou seja, a área mínima do terreno que deve ser permeável.



Gabarito

Define quantos pavimentos (“andares”) um edifício pode ter

Instrumentos Urbanísticos

Abaixo, listamos todos os Instrumento Urbanísticos presentes no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Cada município deve escolher os instrumentos que são mais adequados a sua realidade e regulamentá-los no seu Plano Diretor; isso quer dizer que nem todos os instrumentos abaixo serão regulamentados na minuta de Plano Diretor em elaboração:

TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS

- Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU
- Contribuição de Melhoria
- Incentivos e benefícios fiscais e financeiros

JURÍDICOS E POLÍTICOS

- Desapropriação
- Servidão Administrativa
- Limitações Administrativas
- Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano
- Unidades de Conservação
- Zonas Especiais de Interesse Social
- Concessão de Direito real de Uso
- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)
- Usucapião Especial de Imóvel Urbano
- Direito de Superfície
- Direito de Preempção
- Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso
- Transferência do Direito de Construir
- Operações Urbanas Consorciadas
- Regularização Fundiária
- Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para as Comunidades e Grupos Sociais menos Favorecidos
- Referendo Popular e Plebiscito

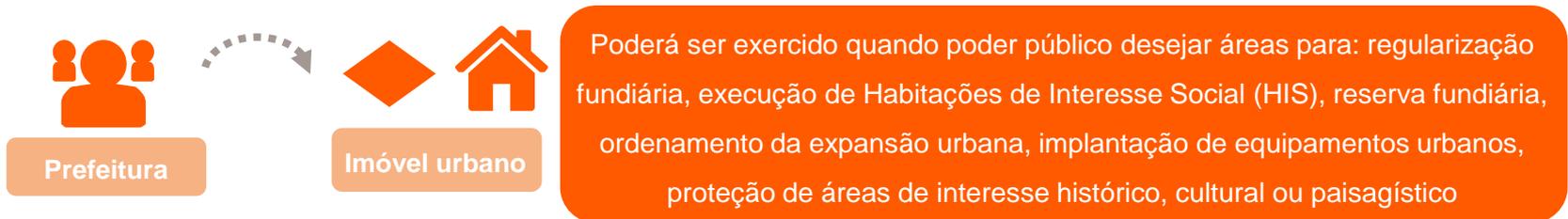
Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório + IPTU Progressivo no Tempo + Desapropriação por títulos da Dívida Pública

São instrumentos de indução da função social da propriedade urbana. Os imóveis sem construção, com construção menor do que o coeficiente de aproveitamento mínimo ou que, mesmo com construção, estejam sem uso, não são benéficos à sociedade. Por isso, a Prefeitura pode fazer uma série de medidas para garantir que esses imóveis passem a cumprir a função social.



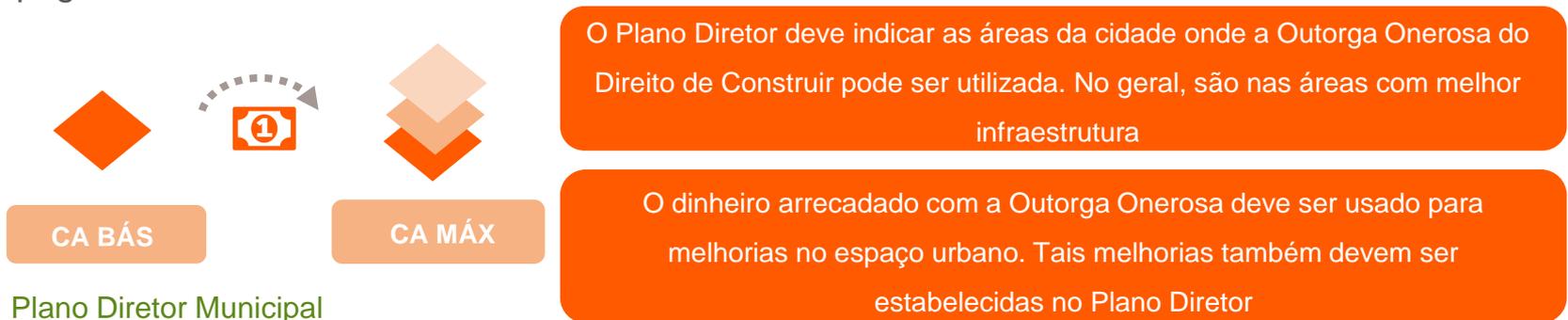
Direito de Preempção

É a preferência que o Poder Público tem na compra de certos imóveis. Isso significa que, para os imóveis marcados no Plano Diretor como direito de preempção, o proprietário, nos primeiros 05 anos, deverá primeiro ofertar a venda à Prefeitura, que poderá comprar ou não. Em caso de recusa, o proprietário pode abrir a venda para qualquer pessoa.



Outorga Onerosa do Direito de Construir

É a possibilidade de construir acima do coeficiente de aproveitamento (CA) básico, mediante pagamento de um valor à Prefeitura.



Plano Diretor Municipal

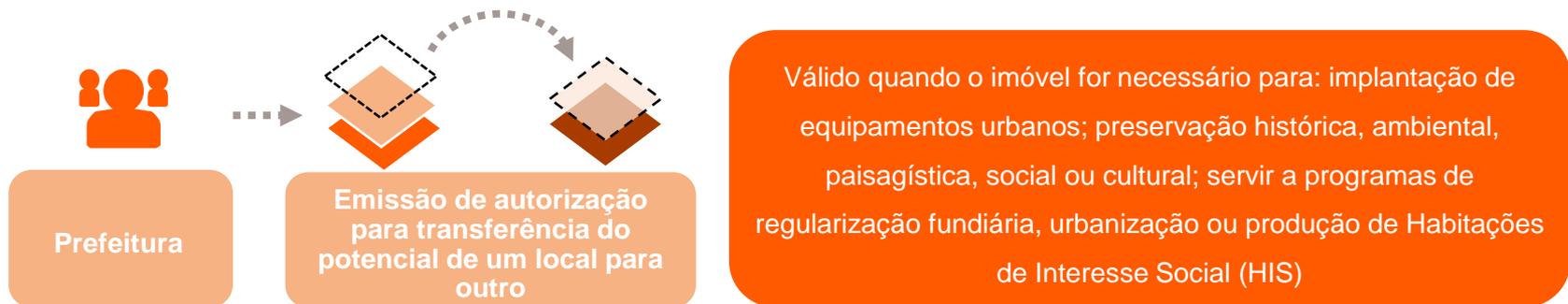
Zona Especial de Interesse Social

Áreas em que recaem parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo com vistas à garantia da moradia da população de menor renda. No geral, são divididas em ZEIS que demarcam áreas ocupadas – como favelas, loteamentos irregulares – e ZEIS em terrenos vazios.



Transferência do Direito de Construir

É a possibilidade de um proprietário exercer o direito de construir de um imóvel em outro ou vender a outro proprietário que quiser construir acima do coeficiente de aproveitamento básico.



Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

É um documento elaborado pelo Poder Público ou agentes privados que avalia, de maneira prévia, as consequências e impactos que uma grande obra pode gerar, por exemplo, no trânsito das ruas ao seu redor. A ideia é que o EIV avalie impactos para que medidas para minimizá-los sejam exigidas.

Contribuição de Melhoria

É uma forma do Poder Público recuperar os recursos aplicados em obras públicas que tenham gerado valorização dos imóveis no entorno. É o caso, por exemplo, de imóveis que foram valorizados por conta de uma nova estação de metrô nos arredores. Desses imóveis, é cobrado um valor que os proprietários devem pagar ao Poder Público.

Tombamento

Restrição ao direito à propriedade que tem por objetivo proteger o patrimônio cultural